

## **IVD Berufspolitischer Kanon**

Ein Schritt mehr Verantwortung

### **Die wichtigsten Aufgaben aus dem IVD Berufspolitischen Kanon für die nationalen gesetzlichen Neuerungen**

#### **Entstehung & gemeinsames Verständnis**

Die IVD Mitglieder stehen für eine stetige Qualitätsverbesserung der Dienstleistung der Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständigen ein. Klares Signal gab auch die Mitgliederumfrage im Winter 2011/2012. Danach schließen sich 80 % der Mitglieder den Ausarbeitungen der IVD Gremien aus Bund und Regionen zum Berufspolitischen Kanon an. Damit besteht ein klares Verständnis über die berufsrechtliche Verschärfung. Ein einstimmiges Votum zum Berufspolitischen Kanon gab es in der Mitgliederversammlung am 4. Mai 2012 in Stuttgart.

Neben dem Berufspolitischen Kanon geht der IVD weitere Wege zum mehr Qualität & Verbraucherschutz, die intern aber auch auf Länderebene verfolgt werden.

#### **IVD Mitglieder Standesregeln**

Der IVD arbeitet bereits seit Jahren mit den IVD Standesregeln, um zum einen das Berufsbild breitenwirksam und nachhaltiger zu verbessern, zum anderen einen hohen Verbraucherschutz zu gewährleisten. Die IVD Mitglieder verpflichten sich eine Betriebshaftpflicht sowie eine Vermögensschadenshaftpflicht vor zu halten sowie die strafrechtlich relevante Vertrauensschadensversicherung, die durch den IVD Berufsverband garantiert wird.

Durch den vom IVD geforderten Sach- und Fachkundenachweis, ist die Zahl der Beschwerden durch Dritte in Bezug auf mangelnde oder fehlerhafte Maklerleistung nachhaltig zurückgegangen. In Gesprächen mit Personen, die eine IVD Mitgliedschaft anstreben, ist jedoch häufig zu erfahren, dass insbesondere Grundkenntnisse beispielsweise in der Grundbuchordnung, Wohnungseigentumsrecht, Wohn- und Gewerbemietrecht lückenhaft sind bzw. ganz fehlen.

### **Die wichtigsten gesetzlichen Neuerungen & Forderungen**

1. Gesetzliche Verankerung zum Sach- und Fachkundenachweis vor der Erteilung einer Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO für den Immobilienverwalter und den Immobilienmakler.

**Die Grundlagen für einen Sach- und Fachkundenachweis weisen auf vier Stufen hin, sogenannte Qualifikationsmodelle als Grundvoraussetzung zur Gewerbebeanmeldung nach § 34 c GewO:**

- Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau oder vergleichbare kaufmännische oder betriebswirtschaftliche abgeschlossene Ausbildung
- IHK zertifizierter Lehrgang jeweils zum Immobilienverwalter oder Immobilienmakler (je nach Bundesland ca. 100 bis 150 Unterrichtsstunden- Mindestmaß an Qualifikation)
- Immobilienfachwirt (IHK oder EIA) mit ca. 470 Unterrichtsstunden)
- Studium mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft

2. Leitbild des Vollerwerbbetriebes und der Kaufmannseigenschaft für Verwalter und Makler gesetzlich verankern.
3. Einführung einer gesetzlichen Versicherungspflicht der Vermögens- und Vertrauensschaden für den Immobilienverwalter.
4. Gesetzliche Versicherungspflicht für den Immobilienmakler bei Vermögensschäden (Neuregelung der MaBV).
6. Immobilienvermittlung per Vertrag – Rechtssicherheit durch gesetzliche Festschreibung der Textform des Maklervertrages (die freie Vereinbarkeit des Vertrages z.B. der Provision bleibt unberührt).
7. Neuregelung der Auftraggeber-Provision nach dem Bestellerprinzip unter Wahrung der Mittlerfunktion zwischen beiden Parteien.
8. Der Gesetzgeber soll die Dienstleistung und treuhänderische Vermögensbetreuung anerkennen und eine automatische Anpassung der Verwaltervergütung an die allgemeinen Preissteigerungen erleichtern.

### **Begleitende Maßnahmen – IVD Qualitätsregeln**

Qualität, Transparenz und Kompetenz steht an erster Stelle für den IVD und seine Mitglieder.

Der IVD hat und wird die berufspolitischen Verbandsregularien (die Standesregeln) beständig weiter entwickeln. Zum einen fordert der IVD gesetzliche Regularien für die Immobilienberufe, zum anderen gibt es ernsthafte interne IVD Qualitätsoffensiven und Abstimmungsprozesse mit den Ländergremien der IHK (Industrie und Handels-Kammern) und Gespräche mit den Fraktionen in den Landtagen.

### **IVD Berufsverband - interne Maßnahmen**

- Verbraucherinteressen stärken – Konflikte vermeiden, Transparenz steigern. Einrichtung eines Ombudsmann für die gesamte Immobilienbranche: Schlichten statt richten. Unterwerfung der Mitglieder
- Verbraucheraufklärung und Beschwerdemöglichkeiten (nah am Bürger in den Regionalverbänden)
- Weiterentwicklung der bestehenden Standes- und Wettbewerbsregeln als sogenannte Verbandsregularien für die Mitgliedsunternehmen). Diese Regularien werden ergänzt um die Wohlverhaltensregeln, die einen Ordnungsrahmen für richtiges, geduldetes und zuwider laufendes Verhalten darstellen und damit eine Ergänzung der berufspolitischen Leitlinien zur Berufsankennung geben.
- Versicherungspflicht besteht bereits für die Mitglieder bei Verbandseintritt (Vertrauensschadensversicherung)
- Zertifizierung für Makler nach der DIN 15733 für die IVD Mitglieder, für Verwalter gilt die Einführung eines Qualitätsmanagementsystems
- Zertifizierung der Sachverständigen nach ISO 17024 oder eine öffentliche Bestellung durch die IHK
- Lebenslanges Lernen, der IVD will die Anpassungsfortbildung erweitern und in die Satzung aufnehmen
- Empfehlung zur Teilnahme der Betriebskennzahlenanalyse für mehr Transparenz und Unternehmensstrategie

### **Maßnahmen in den Ländern**

- Ausarbeitung des Sach- und Fachkundenachweises mit den IHK (Industrie und Handels-Kammern) und Instituten für Makler, Verwalter und Sachverständige
- Prüfung der aktuellen Tauglichkeit über den Berufszugang/-zulassung für die Sachverständigen
- Widerruf der Gewerbeerlaubnis – Erstellung eines Beispielkataloges
- Einführung einer Registrierung von Immobilienmaklern bei der Kammer unter Einbindung des IVD
- Erweiterung der Berufsausbildungsordnung für Immobilienkaufleute (Rahmenstoffplan, Fachrichtungen erweitern)
- Einführung eines Berufsausweises auf zunächst nationaler Ebene für die IVD Mitglieder (Professional Card)
- IVD Expertenstellungnahme für Existenzgründer und deren Businessplan als Partner der IHK
- Öffentliche Bestellung des Sachverständigen durch die IHK oder Zertifizierung nach ISO 17024 (s.o.)
- § 7 UWG - Bundesgesetz – Forderung nach einem Anwendungsschreiben - Abgrenzung für Immobilienmakler bei Anzeigen von Privatleuten für z.B. bei Grundstücksverkäufen
- Geldwäschegesetz – praxistaugliche Umsetzung nach gesetzlichen Anforderungen mit Behörden erarbeiten

### **Europa als Vorbild**

In fast allen europäischen Nachbarländern sind die Zulassungsvoraussetzungen für den Maklerberuf sehr streng und hoch angesetzt. Durch die fehlende gesetzliche Regelung in Deutschland haben die deutschen Immobiliendienstleister einen eindeutigen Wettbewerbsnachteil. Den Verbrauchern hingegen fehlt die erforderliche Transparenz und Überprüfbarkeit. Es ist daher bereits seit vielen Jahren das vordringliche Anliegen des IVD gewesen, einen Sach- und Fachkundenachweis zur Erteilung der Gewerbeerlaubnis in § 34 c GewO zu etablieren.

Darüber hinaus sei erwähnt, dass sich der IVD gemeinsam mit den europäischen Verbänden CEPI und CEI für berufsrechtliche Regelungen ein. Dabei streben sie insbesondere eine einheitliche Handhabung bei der Reglementierung der Berufe an. Beispielhaft sei hier die europaweite Einführung der Professional Card genannt.

Sun Jensch  
Bundesgeschäftsführerin  
Tel. 030 – 27 57 26-0